

**Handläggare**  
Emil Hjort  
Telefon: 08-508 11 771

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2018-08-23

## Inhyrningsmedgivande för kök och matsalspaviljong Olovslundsskolan

### Förvaltningens förslag till beslut

Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in och uppföra paviljong på fastigheten Olovsbergs 11 för Olovslundsskolan till en beräknad första årshyra om cirka 2,87 mnkr.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

I skolans område finns fyra kommunala grundskolor: Olovslundsskolan, Nockebyhovsskolan, Höglandsskolan och Abrahamsbergsskolan. Fram tills att Olovslundsskolans utbyggnadsprojekt är klart, preliminärt höstterminen 2022, behövs en evakueringspaviljong med kök och matsal på Olovslundsskolan. Detta för att skolan ska klara kapacitet för tre paralleller F-6 och grundsärskola med cirka 20 elever.

### Bakgrund

Olovslundsskolan är idag en F-6 skola med tre paralleller i varje årskurs. I verksamheten finns också en grundsärskola som i dagsläget har 20 elever. Totalt går cirka 547 elever i skolan.

I området finns fyra kommunala grundskolor: Olovslundsskolan, Nockebyhovsskolan, Höglandsskolan och Abrahamsbergsskolan. Olovslundsskolans kök planeras åtgärdas genom att man bygger ut skolan och tillskapar ett nytt tillagningskök och fler matplatser. Inriktningsärende för utbyggnationen väntas gå upp i nämnd innan nyår. Preliminärt kommer produktion ske mellan höstterminen 2020 och höstterminen 2022. Under denna period behöver skolan evakuera kök och matsal. För att snabbt lösa den bristfälliga

arbetsituationen i köket samt minska antalet matlag önskar förvaltningen sätta upp en köks- och matsalspaviljong.

Syftet är att förbättra arbetsmiljön samt utöka antalet matplatser till dess att utbyggnationen av den permanenta utbyggnaden är färdigställd, preliminärt till höstterminen 2022.

### **Ärendet**

Verksamheten har under flera år påtalat allvarliga brister i arbetsmiljön i köket på skolan. Diskinlämning saknas och diskmaskin med diskbanor står i samma rum som tillredning av sallad, tillbehör och uppläggning av mat pågår. Kondens rinner på väggarna på grund av fukt från diskmaskinen. Ytan för tillredning av sallad och tillbehör samt uppläggning av mat till 540 elever plus personal sker på ungefär 20 kvadratmeter. Rum där frysar och kylar står saknar ventilation och det finns endast ett litet omklädningsrum för samtlig kökspersonal (både kvinnor och män). Matsalen är underdimensionerad för elevantalet och eleverna äter i fem matlag.

Paviljongen huvudsyfte är att evakuera under om- och tillbyggnationen av kök och matsal som planeras ske höstterminen 2020 till vårterminen 2022. Förvaltningen önskar sätta upp paviljongen så fort som möjligt för att förbättra den bristfälliga arbetsmiljön och avlasta underskottet av matplatser till dess att utbyggnationen av Olovslundsskolan står klar.

Utbyggnaden kommer att bli cirka 450 kvadratmeter i huvudplanet (plan 100). Källarplanet kommer, på grund av att marken lutar kraftigt i sidled, inte bli användbar i sin helhet och ha en total nybyggnadsyta på cirka 280 kvm. Total ombyggnadsyta cirka 680 kvadratmeter. Utbyggnationen kommer att rymma ett nytt tillagningskök samt utöka matplatserna till att klara en F-6 skola med tre paralleller i varje årskurs samt särskola. Inriktningsärende för utbyggnationen av Olovslundsskolan planeras att gå upp i nämnd före nyår 2018/2019 och produktionsstart planeras börja vårterminen 2020 förutsatt godkännande av ärendet i nämnd och beviljat bygglov.

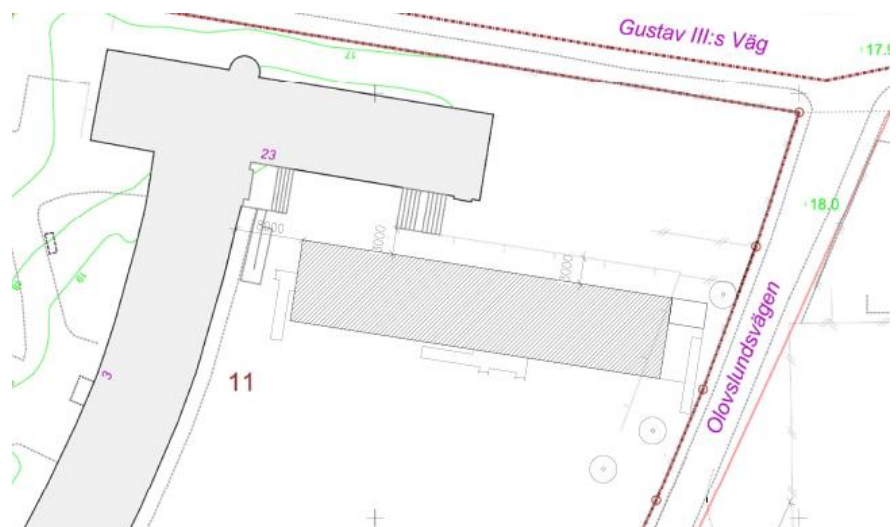
Med anledning av evakueringsbehovet och den undermåliga arbetsmiljön på Olovslundsskolan planerar förvaltningen att sätta upp en tillfällig köks- och matsalspaviljong fram till dess att tillbyggnationen är avklarad.

Den lösning som förvaltningen föreslår består av uppförande, samt inhyrning av en paviljong om 390 kvm (BRA) i ett våningsplan.

Paviljongen innefattar ett mottagningskök med diskinlämning, matsal om 200 kvm för 150 matplatser, RWC och WC. SISAB gör bedömningen att paviljongen står på plats till nyår 2018/2019.

Paviljongen placeras på ett sådant sätt att det inte ska påverka huvudprojektets arbetsituation.

Den nya paviljongen placeras på mark som i dag nyttjas som skolgård. Se skiss nedan.



#### Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Skolfastigheter i stockholm AB (SISAB)
Paviljongbyggnadens yta (BRA):	390 kvm
Projektkostnad:	cirka 6,83 mnkr*
Årshyra för paviljong (mnkr):	cirka 2,87 mnkr*
Hyra före paviljong etablering:	cirka 5,74 mnkr *
Hyra efter paviljongetablering:	cirka 8,61 mnkr*
Nya elevplatser:	0 elever **
Nuvarande elevantal:	547 elever ***
Nuvarande hyra/elev/år	10 494kr
Ny hyra/elev/år	15 740kr

\* Angivet belopp är hyran år ett exklusive moms.

\*\* Tekniska maxkapaciteten för paviljongen är 150, matplatserna ökar inte skolans totala kapacitet utan minskar antalet matlag

\*\*\* Faktiskt elevantal per juni 2018, varav 19 var särskoleelever.

För uppförandet av paviljongen planeras tidsbegränsat bygglov sökas. Detta skulle medföra att paviljongen kan vara uppställd i högst 15 år.

SISAB har inkommit med en budgetoffert, vilket innebär att projektkostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete. Den hyresgenererande projektkostnaden (exklusive inhyrningskostnad för paviljong) beräknas till cirka 6,83 mnkr och årshyran första året till cirka 2,87 mnkr (inklusive inhyrningskostnad för paviljong) vid en amorteringstid på fem år.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Inhyrningen är beroende av stadsbyggnadskontorets medgivande om bygglov, vilket ännu inte sökts. Bygglovsärendet medför en viss risk för försening mot bakgrund av en snäv tidplan. Det finns även en risk för att beslutet överklagas, vilket skulle kunna försena projektet ytterligare. Utbildningsförvaltningen bedömer risken för överklagande som något högre än normalt.

Om paviljongen inte ställs upp är risken mycket stor att man får ett miljöföreläggande på befintligt kök.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att inhyra och låta uppföra en paviljong på fastigheten Olovsbergs 11 för Olovslundsskolan till en beräknad första årshyra om cirka 2,87 mnkr.

### **Bilaga**

Offert från SISAB daterad 2018-05-09